

Návrh

ZÁKON
ze dne ... 2020,

**kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění
pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších
předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a
zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o Státním fondu podpory investic

Čl. I

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění zákona č. 391/2002 Sb., zákona č. 482/2004 Sb., zákona č. 61/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 71/2010 Sb., zákona č. 239/2012 Sb., zákona č. 276/2012 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 307/2018 Sb. a zákona č. 113/2020 Sb., se mění tak, že za § 9b se vkládá nový § 9c, který zní:

„§ 9c

- (1) Majetek, který obec nabyla s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů na základě zvláštního právního předpisu⁹⁾, může obec po uplynutí vázací doby dotačních podmínek převést za cenu nižší než v místě a čase obvyklou nebo bezúplatně, zejména bude-li i nadále zajištěno využití tohoto majetku za účelem uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku.
- (2) Postup dle předchozí věty není porušením povinnosti obce využívat majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti a povinnosti pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Poznámka pod čarou č. 9 zní:

⁹⁾ Zákon č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.“

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o obcích

Čl. II

V § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona č. 239/2012 Sb. a zákona č. 257/2017 Sb., se na konci textu věty třetí doplňují slova „, nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis⁵⁷⁾“.

Poznámka pod čarou č. 57 zní:

„⁵⁷⁾ § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.“

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o hlavním městě Praze

Čl. III

V § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 239/2012 Sb. a zákona č. 257/2017 Sb., se na konci textu věty třetí doplňují slova „, nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis⁴⁰⁾“.

Poznámka pod čarou č. 40 zní:

„⁴⁰⁾ § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.“

ČÁST ČTVRTÁ

Změna zákona o daních z příjmů

Čl. IV

V § 4 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění ve znění zákona č. 96/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb., zákona č. 259/1994 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 149/1995 Sb., zákona č. 316/1996 Sb., zákona č. 209/1997 Sb., zákona č. 111/1998 Sb., zákona č. 149/1998 Sb., zákona č. 168/1998 Sb., zákona č. 333/1998 Sb., zákona č. 144/1999 Sb., zákona č. 225/1999 Sb., zákona č. 63/1999 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 3/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 453/2001 Sb., zákona č. 128/2002 Sb., zákona č. 260/2002 Sb., zákona č. 575/2002 Sb., zákona č. 198/2002 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 49/2004 Sb., zákona č. 359/2004 Sb., zákona č. 562/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 357/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 203/2006 Sb., zákona č. 223/2006 Sb., zákona č. 362/2003 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 29/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 482/2008 Sb., zákona č. 2/2009 Sb., zákona č. 216/2009 Sb., zákona č. 303/2009 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 346/2010 Sb., zákona č. 348/2010 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 119/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 353/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 44/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 377/2015 Sb., zákona č. 47/2016 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 271/2016 Sb., zákona č. 113/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb.,

zákona č. 454/2016 Sb., zákona č. 170/2017 Sb. a zákona č. 364/2019 Sb. se na konci písmene zl) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno zm), které zní:
„zm) příjem z nabytí vlastnického práva k věci od obce, která věc nabyla s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů na základě zvláštního právního předpisu¹⁴²⁾.“.

Poznámka pod čarou č. 142 zní:

¹⁴²⁾ § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.“

ČÁST PÁTÁ

Účinnost

Čl. V

Tento zákon nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni jeho vyhlášení.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu, odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, vysvětlení nezbytnosti nové úpravy a zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

V letech 1997 až 2002 bylo obcím na základě programů podpory výstavby nájemních bytů podle zákona č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), účinného do 31.12.2000, a následně podle nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, účinného od 29.12.2000, kterým se prováděl zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení), umožněno čerpat ze státních prostředků dotaci na výstavbu nájemních bytů.

Vzhledem k tomu, že obce ani při využití státní dotace často nedisponovaly dostatkem finančních prostředků k výstavbě bytových domů s nájemními byty, sdružovaly se za účelem výstavby s dalšími investory (což byl ostatně postup předvídaný např. v ustanovení § 5 odst. 2 písm. f) nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů) a bytové domy s nájemními byty tak byly nabývány do spoluvlastnictví obce a dalšího investora výstavby daného bytového domu (obvykle bytové družstvo založené za účelem výstavby a následné správy daného bytového domu). Součástí smluv o sdružení mezi obcí a dalším investorem byla zpravidla i smlouva o smlouvě budoucí o tom, že spoluvlastnický podíl obce na bytovém domě bude po uplynutí vázací doby dotačních podmínek (20 let od kolaudace bytového domu s možností požádat Státní fond rozvoje bydlení o zkrácení na 10 let) převeden bezúplatně či za symbolickou úplatu do vlastnictví druhého investora.

Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu spoluvlastnického podílu obce na dalšího investora obsažené v ujednání smluv o sdružení uzavřených mezi obcí a dalším investorem jsou však v mnoha případech absolutně neplatné z důvodu nedodržení jednoho či více zákonných požadavků dle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, konkrétně požadavku na zdůvodnění odchylky převodu majetku obce za cenu nižší než obvyklou, požadavku na zveřejnění záměru uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu majetku obce a požadavku na schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu majetku obce zastupitelstvem obce ve smyslu příslušných ustanovení.

Zjištěná absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí mezi obcí a dalším investorem o bezúplatném či symbolicky úplatném převodu spoluvlastnického podílu obce vede k tomu, že obec je v současnosti oprávněna realizovat převod svého spoluvlastnického podílu pouze v souladu s platnou právní úpravou dle ustanovení § 38 a 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, resp. ustanovení § 35 a 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tedy za cenu v místě a čase obvyklou, ledaže je dán a obec zdůvodní jiný důležitý zájem obce na ceně nižší než je cena v místě a čase obvyklá.

Obce, které jsou smluvními stranami výše uvedených absolutně neplatných smluv o smlouvě budoucí o převodu svého majetku na dalšího investora se tak nachází v situaci, kdy na jednu stranu další investor, resp. bylo-li investorem bytové družstvo, pak jeho členové, jakožto

nájemci jednotlivých bytů v bytovém domě, byli po celou dobu trvání smlouvy o sdružení mezi obcí a dalším investorem v očekávání, že dojde k naplnění ujednání o bezúplatném či symbolicky úplatném převodu spoluvlastnického podílu obce na bytovém domě, přičemž k naplnění tohoto ujednání nedojde mj. z důvodů ležících na straně obce. Na druhou stranu by obec v souladu s platnou právní úpravou měla svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech převádět zpravidla za cenu v místě a čase obvyklou, tedy za cenu běžnou na realitním trhu, ledaže by existoval a byl odůvodněn jiný důležitý zájem obce na převodu spoluvlastnického podílu obce za cenu nižší.

Právní pojem jiný důležitý zájem obce není ani v ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ani v ustanovení § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, blíže specifikován.

Obce, kterých se tato situace týká, tak mají za daného stavu legitimní pochybnosti o tom, zda převod majetku obce za cenu nižší než v místě a čase obvyklou (popř. i bezúplatně) s odůvodněním, že takovými převody dochází k nápravě pochybení obce při uzavírání smluv o smlouvách budoucích o převodu spoluvlastnického podílu obce na dalšího investora a že převodem za cenu nižší než v místě a čase obvyklou (popř. i bezúplatně) bude zajištěno uspokojování bytových potřeb nájemníků bytových jednotek, členů bytového družstva, lze podřadit pod odůvodněný jiný důležitý zájem obce. Odchylka od ceny v místě a čase obvyklé totiž může dosahovat desítek procent, v případě bezúplatného převodu i 100%. Nelze tedy vyloučit, že sebelepší zdůvodnění tak významné odchylky od ceny v místě a čase obvyklé může být shledáno jako nedostatečné, v důsledku čehož by byl ve smyslu ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, resp. ustanovení § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, převod spoluvlastnického podílu obce absolutně neplatný.

Obce, které se nacházejí v popisované situaci, tak musí řešit, zda vzhledem k absolutní neplatnosti svého závazku k bezúplatnému či symbolicky úplatnému převodu svého spoluvlastnického podílu na bytových domech postupovat v souladu s platnou právní úpravou a svůj spoluvlastnický podíl převádět za cenu v místě a čase obvyklou, nebo zda upřednostnit zájem svých obyvatel, nájemníků a členů bytových družstev, a uspokojit jejich očekávání v převod spoluvlastnického podílu obce bezúplatně či za symbolickou úplatu. Zatímco první varianta je v příkrém rozporu s očekáváním a zájmy nájemníků a členů bytových družstev, tak druhá varianta s sebou nese riziko jak pro obec, tak pro nabyvatele spoluvlastnického podílu obce v podobě absolutní neplatnosti takového převodu, a pro zastupitele obce rovněž riziko že usnesení, kterým bude tento majetkoprávní úkon na zastupitelstvu obce schválen, budou orgány činné v trestním řízení považovat za naplnění skutkové podstaty trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ustanovení § 220 nebo porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle ustanovení § 221 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Nedostatečnost stávající právní úpravy tak vede na straně obcí k zaujetí pasivního postoje k záležitosti převodu svých spoluvlastnických podílů na dotčených bytových domech nebo k patovým diskuzím se spoluvlastníky či nájemníky a členy bytových družstev o výši akceptovatelné úplaty za takový převod, které vyústily či mohou vyústit v soudní spory.

Předkladatel tohoto návrhu je přesvědčen, že odblokovat tento právní stav vyvolávající nejen právní nejistotu, ale i nežádoucí animozitu mezi dotčenými obcemi a jejich obyvateli, lze prostřednictvím novelizace zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic (dříve

Státní fond rozvoje bydlení), který byl a nadále je základním právním předpisem pro poskytování státních dotací na podporu bydlení na území České republiky.

Explicitním zakotvením práva obcí nakládat s majetkem nabytým s využitím státní dotace poskytnuté v rámci dotačních programů na základě právní úpravy obsažené v zákoně č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), platné do 31.12.2000, respektive následně poskytnuté na základě nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, provádějícího zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, za cenu nižší než cenu v místě a čase obvyklou, popř. i bezúplatně, za podmínky zachování využití takto nabytého majetku k uspokojování bytových potřeb nabyvatele takového majetku, se obcím otevře prostor k tomu, aby dle svého vlastního uvážení plně v souladu s principem autonomie samosprávy, garantované článkem 8 Ústavy České republiky, a zakotvené v ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, resp. v ustanovení § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zvážily, zda v jejich konkrétním případě má převážít očekávání a zájem nájemníků a členů bytových družstev na bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na jimi užívaných bytech, nebo ekonomický zájem obce na dosažení co nejvyššího zisku z prodeje svého spoluvlastnického podílu za cenu v místě a čase obvyklou, nebo kombinace obou přístupů vedoucí k prodeji spoluvlastnického podílu obce za cenu nižší než obvyklou. To vše při současném posílení právní jistoty, že zvolený postup není porušením povinností obce při nakládání s jejím majetkem ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, resp. ustanovení § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, přičemž je to právě absence právní jistoty v této oblasti, která je oprávněně považována jako závažný problém.

Příjem nájemníků a členů bytových družstev z nabytí vlastnického práva k majetku obce získaného s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů se navrhuje osvobodit od daně z příjmů.

Navrhovaná právní úprava zachovává princip rovnosti mužů a žen.

2. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smluvními závazky České republiky.

4. Zhodnocení slučitelnosti s akty práva ES/EU

Tento návrh neprovádí předpis práva ES a není v rozporu s primárním právem ES, protože se nejedná o transpoziční normu.

5. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na veřejné rozpočty, hospodářské subjekty a podnikatele, sociální dopady a dopady na životní prostředí

S navrhovanou právní úpravou nejsou spojeny žádné nároky na veřejné (státní, krajské a obecní) rozpočty.

Z hlediska daňových příjmů může mít navrhované osvobození příjmů nájemníků a členů bytových družstev z nabytí vlastnického práva k majetku obce získaného s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů za následek snížení inkasa daně z příjmů fyzických osob. Výši sníženého inkasa daně z příjmů fyzických osob nelze v tuto chvíli vyčíslit, jelikož bude záviset na tom, do jaké míry obce využijí možnost převodu svého majetku za cenu nižší než v místě a čase obvyklou, a tedy do jaké míry bude na straně nájemníků a členů bytových družstev, jakožto nabyvatelů majetku, vznikat zdanitelný příjem ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádný negativní dopad na podnikatelské prostředí v České republice.

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádné negativní sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny. Navrhovaná právní úprava naopak posiluje možnost obcí zohlednit sociální status nabyvatelů majetku obce (spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách) při určení výše úplaty, za kterou bude obec svůj majetek převádět. Osvobozením takto nabytého majetku obce od daně z příjmů fyzických osob představuje další pozitivní sociální dopad navrhované právní úpravy.

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádný negativní dopad na životní prostředí.

6. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů, zhodnocení korupčních rizik a zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava nezasahuje do ochrany soukromí a osobních údajů.

Navrhovanou právní úpravou nevznikají žádná korupční rizika.

Navrhovaná právní úprava nemá dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

II. Zvláštní část

K části první

Nové ustanovení § 9c v odstavci 1 v první řadě definuje majetek obce, kterého se toto ustanovení týká, a to odkazem na právní předpisy, které byly výchozí právní úpravou pro poskytování státních dotací na výstavbu nájemních bytů, tj.:

- zákon č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), na jehož základě byly vyhlášovány dotační programy podpory výstavby nájemních bytů v období let 1997 až 2000;

- nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, na jehož základě byly poskytovány dotace ode dne jeho účinnosti, tj. 29.12.2000.

S takto definovaným majetkem pak nové ustanovení § 9c odst. 1 umožňuje obci disponovat tak, že jej dle svého uvážení může převést za cenu nižší než v místě a čase obvyklou, popř. zcela bezúplatně. Tento postup je však podmíněn uplynutím vázací doby dotačních podmínek, tj. lhůty 20 let od kolaudace nemovitosti, jíž je obec spoluvlastníkem, popř. zkrácené lhůty 10 let, byla-li původní lhůta na žádost obce poskytovatelem dotace zkrácena.

Vodítkem ke stanovení výše odchylky od ceny obvyklé či k rozhodnutí o bezúplatném převodu majetku obce je zejména to, zda převáděný majetek obce bude i nadále využíván k uspokojování bytových potřeb nabyvatele takového majetku.

Nové ustanovení § 9c odst. 2 staví najisto, že převod majetku obce definovaného v odstavci 1 za cenu nižší, než je cena v místě a čase obvyklá či bezúplatně, nelze považovat za porušení povinností obce využívat majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti a povinnosti pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, které jsou na obce kladeny ustanovením § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a ustanovením § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

K části druhé

Ustanovení § 38 odst. 1 třetí věta zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, která vymezuje situace, jež se nepovažují za porušení povinností obce využívat majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti a povinností pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, se doplňuje o další situaci, kterou je právě existence speciální právní úpravy o nakládání s majetkem obce.

Poznámka pod čarou za odkazem na jiný právní předpis odkazuje na nové ustanovení § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.

K části třetí

Ustanovení § 35 odst. 1 druhá věta zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, která vymezuje situace, jež se nepovažují za porušení povinností hlavního města Prahy využívat majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly hlavního města Prahy vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti a povinností pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, se doplňuje o další situaci, kterou je právě existence speciální právní úpravy o nakládání s majetkem hlavního města Prahy.

Poznámka pod čarou za odkazem na jiný právní předpis odkazuje na nové ustanovení § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.

K části čtvrté

V případě, že by se převod spoluvlastnického podílu obce na bytových jednotkách uskutečnil v souladu s navrhovaným ustanovením § 9c zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic za cenu nižší než v místě a čase obvyklou, nabyvatel takového majetku obce by byl povinen uhradit daň z příjmů z částky odpovídající rozdílu mezi uhrazenou kupní cenou a

cenou v místě a čase obvyklou. Z tohoto důvodu se navrhuje příjem nabyvatele majetku obce získaného s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů osvobodit od daně z příjmů.

K části páté

S ohledem na naléhavý obecný zájem se navrhuje účinnost zákona tak, aby nabyl účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.

V Liberci dne 22. 9. 2020

Martin Půta v. r.
hejtman Libereckého kraje

